

GR_GERICHTE A 2022 39 vom 23. November 2022

GR Gerichte, 2022-11-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2022_39

FR: GR_GERICHTE A 2022 39 du 23 novembre 2022

IT: GR_GERICHTE A 2022 39 del 23 novembre 2022

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

C._____ und E._____ sind Schwestern. Infolge Erbvorbezugs waren sie Eigentümerinnen des Grundstücks Nr. B._____ in F._____. Da sich die Schwestern über die Zuweisung dieses Grundstücks nicht einigen konnten, wurde durch das Konkursamt G._____ ein Steigerungsverkauf angeordnet. Am 30. April 2022 wurde das Grundstück Nr. B._____ zum Preis von CHF 905'000.-- an die Eheleute H._____ verkauft.

E. 2

Am 22. Juli 2022 erliess die A._____ (nachfolgend Steuerverwaltung) gegenüber den Schwestern die (separaten) definitiven Veranlagungsverfügungen für die kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer. Dabei veranlagte die Steuerverwaltung Anlagekosten von insgesamt CHF 516'008.--, wovon ein Betrag von CHF 270'800.-- auf die wertvermehrten Aufwendungen und ein solcher von CHF 308'208.-- auf den Zuschlag für die Geldentwertung entfiel. Unter Berücksichtigung eines Veräusserungspreises von CHF 905'000.-- ergab sich ein Grundstücksgewinn von CHF 388'992.--. Dadurch resultierte eine kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer von insgesamt CCHF 28'361.90 pro Schwester.

E. 3

Gegen die definitive Veranlagungsverfügung vom 22. Juli 2022 erhob C._____ am 3. August 2022 Einsprache, worin sie die Auffassung vertrat, dass bei ihr zusätzliche Anlagekosten, so unter anderem auch eine von ihr bezahlte Rechnung der I._____ GmbH vom 5. September 2021 in der Höhe von EUR 5'523.81, vollumfänglich steuermindernd zu berücksichtigten seien.

E. 3.1

Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Kosten gemäss Rechnung der I._____ GmbH vom 5. September 2021 von EUR 5'523.81 bzw. CHF 5'800.-- als Anlagekosten bei der Festlegung des Veräusserungsgewinns zuzulassen sind.

E. 3.2

In Bezug auf die Beweislast ist festzuhalten, dass der Nachweis für steuererbegründende Tatsachen der Steuerbehörde, der Beweis für steuermindernde Tatsachen grundsätzlich der Steuerpflichtigen obliegt; sie hat steuermindernde Tatsachen nicht nur zu behaupten,

sondern auch zu belegen (BGE 140 II 248 E.3.5 m.w.H.). Da die Beschwerdeführerin vorliegend eine steuermindernde Tatsache – nämlich die Zulassung der Kosten von CHF 5'800.-- als Anlagekosten bei der Festlegung des Veräußerungsgewinns – geltend macht, trägt diese vorliegend die Beweislast (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] A 21 24 vom 15. Februar 2022 E.5). Dieser Nachweis ist durch eine substantiierte Sachdarstellung beizubringen (VGU A 20 62 vom 18. Mai 2021 E.4.2).

E. 3.3

Vorliegend hat die Beschwerdeführerin den Nachweis, dass es sich bei den Kosten von CHF 5'800.-- um Anlagekosten handelt weder im Veranlagungs- und Einspracheverfahren noch im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren erbracht. So liegt einzig und allein eine Rechnung der I.____GmbH vom 5. September 2021 in der Höhe von EUR 5'523.81 im Recht (vgl. beschwerdegegnerische Beilage [Bg-act.] 7). Diese Rechnung verweist bezüglich der von der genannten Gesellschaft im Zeitraum vom 1. November 2016 bis 5. September 2021 angeblich erbrachten Leistungen auf einen Lieferschein. Dieser Lieferschein ist indes nicht aktenkundig. Vor diesem Hintergrund kann schlicht nicht gesagt werden, welche Leistungen die I.____GmbH konkret erbracht hatte; dies

- 6 - umso weniger, als in der Rechnung vom 5. September 2021 in allgemeiner Weise von "verkaufsfördernde Massnahmen" die Rede ist. Um welche Massnahmen bzw. Leistungen es sich dabei konkret handelt, ist allerdings nicht klar. Klarheit schaffen auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe an die Beschwerdegegnerin vom 24. September 2022 bzw. in ihrer Beschwerdeschrift vom 28. Oktober 2022 nicht. Während sich die Beschwerdeschrift zu den geltend gemachten zusätzlichen Anlagenkosten von CHF 5'800.-- gänzlich ausschweigt, wird in der Eingabe an die Beschwerdegegnerin vom 24. September 2022 festgehalten, dass die I.____GmbH über die nötigen Maschinen und Geräte verfügt habe, um die "verkaufsfördernden Massnahmen" durchzuführen. In diesem Zusammenhang sei ein Mitarbeiter zweimal mit einem Transporter vor Ort gewesen. Es hätten Bauschäden bestanden. Die Bodenbeläge hätten sich bis zu 0.1 m angehoben. Auch seien Ameisenvölker in alle Lücken eingedrungen. Der Aussenputz sei durch Bäume und Pflanzen beschädigt worden. Auch drohe das grosse Flachdach undicht zu werden. Überdies wäre der Garten ohne die Leistungen der I.____GmbH verwildert. Diese Ausführungen sind einerseits unbelegt und andererseits werden dadurch die von der I.____GmbH angeblich erbrachten Leistungen pauschal bzw. ohne substantiierte Sachverhaltsdarlegung als Anlagekosten qualifiziert. Diese Pauschalisierung genügt nicht. Damit ist die Beschwerdeführerin ihrer Beweislast dafür, dass für das hier zur Diskussion stehende Grundstück zusätzliche Anlagekosten von CHF 5'800.-- angefallen sind, nicht nachgekommen.

E. 3.4

Selbst wenn die von der Beschwerdeführerin pauschal geltende gemachten bzw. nicht substantiierten Leistungen der I.____GmbH erbracht worden wären, wäre aufgrund der Akten mehr als fraglich, ob es sich dabei auch um Anlagekosten handeln würde. Von den Anlagekosten sind die Unterhaltskosten zu unterscheiden. Unterhaltskosten sind Aufwendungen, deren Ziel nicht die Schaffung neuer, sondern in erster Linie die Erhaltung

- 7 - bereits vorhandener Werte ist und die nach längerem oder kürzerem Zeitabschnitt erneut zu tätigen sind (Reparaturen, Renovationen). Unterhaltsarbeiten lassen ein Gebäude

in seiner Gestaltung, Form und Zweckbestimmung unverändert weiterbestehen; es werden einzig die mangelhaften Teile ersetzt oder instand gestellt. Unterhaltskosten sind Aufwendungen zur Erhaltung der Liegenschaft im bisherigen Zustand und setzen begrifflich bestehende Bauten und Anlagen voraus. Darüber hinaus können Unterhaltskosten auch solche Aufwendungen sein, mit denen zu bereits bestehenden Werten neue hinzugefügt werden, wobei die neuen Werte aber einzig dazu dienen, das Grundstück wieder in denjenigen Zustand zu versetzen, dass es seinen bereits einmal vorhanden gewesenen Verwendungszweck wieder vollständig erfüllen kann. Unterhaltskosten sind demnach all jene Aufwendungen, die ein Grundstück in denjenigen Zustand versetzen, in dem es sich bereits einmal befunden hat (vgl. RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkommentar zum DBG, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 32 Rz. 37 f.).

E. 3.5

Von den Unterhaltskosten zu unterscheiden sind Aufwendungen, welche zur Wertvermehrung eines Grundstücks führen. Solche wertvermehrenden Aufwendungen sind nicht bei der Einkommenssteuer (vgl. Art. 37 Abs. 1 lit. d StG), sondern bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a StG). Während Unterhaltskosten der Erhaltung bereits vorhandener Werte dienen, werden mit wertvermehrenden Aufwendungen zusätzliche neue Werte geschaffen (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 2C_251/2016 vom 30. Dezember 2016 E.3.3). Alle Aufwendungen, welche ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen, d.h. ein Haus in den Rang eines besser ausgestatteten, wertvolleren Gebäudes aufrücken lassen, haben wertvermehrenden Charakter (vgl. RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., Art. 32 Rz. 48). Typische wertvermehrende Aufwendungen sind neben der erstmaligen Schaffung von Werten (z.B. Anbau einer Garage, Einbau eines Lifts) insbesondere auch ein-

- 8 - malige Beiträge wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen (vgl. RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., Art. 32 Rz. 110 ff.; vgl. auch Art. 1 Abs. 2 lit. b der Verordnung der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer [ESTV-Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116.2]).

E. 3.6

Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt nach objektiv-technischen Kriterien. Vergleichsmaßstab bildet dabei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern derjenige der konkret instand gehaltenen oder ersetzten Installation. Wird also eine alte Installation nicht bloss durch eine dem aktuellen Stand der Technik angepasste neue Installation ersetzt, sondern an deren Stelle eine qualitativ bessere Installation gesetzt, liegt kein Unterhalt mehr vor, sondern eine Wertvermehrung, auch wenn der ursprüngliche Wert des Grundstücks als solches nicht angestiegen ist (vgl. RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., Art. 32 Rz. 47; LOCHER, a.a.O., Art. 32 Rz. 27).

E. 3.7

Gemäss der Rechnung der I. _____ GmbH vom 5. September 2021 wurde ihr Auftrag wie folgt definiert: Verkaufsfördernde Massnahmen auf dem unbewohnten Anwesen mit zwei Wohngebäuden durchzuführen, damit ein Verkauf über die gerichtlich angeordnete

Versteigerung an eine – wenn möglich – einheimische Familie überhaupt möglich wird. Aufgrund dieser Definition ist davon auszugehen, dass es sich bei den Leistungen der I._____GmbH um Aufwendungen gehandelt hätte, die die Liegenschaft wieder in denjenigen Zustand versetzten, dass sie ihren vorhanden gewesenen Wohnzweck zumindest ansatzweise wieder erfüllen konnte; schliesslich sollte die Liegenschaft im Hinblick auf die Versteigerung dahingehend in Stand gesetzt werden, dass es einer Familie möglich sein sollte, dort zu wohnen. Die Definition des Auftrages spricht somit für das Vorliegen von Unterhalts- und nicht von Anlagekosten. Hierfür sprechen

- 9 - auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe an die Beschwerdegegnerin vom 24. September 2022 (vgl. vorstehende Erw. 3.3.). Danach haben – wie dargelegt – Bauschäden behoben, der Aussenverputz erneuert und das grosse Flachdach repariert werden müssen. Ferner habe der Garten vor Verwilderung bewahrt werden müssen. Diese von der I._____GmbH (angeblich) erbrachten Leistungen hätten somit allesamt dazu gedient, die Liegenschaft in ihren bisherigen Zustand zu versetzen, nämlich in denjenigen Zustand, dass für eine Familie ein dortiges Wohnen (wieder) möglich war. Dies hätte zur Konsequenz, dass die hier zur Diskussion stehenden Aufwendungen nicht als Anlagekosten, sondern vielmehr als Unterhaltskosten zu qualifizieren wären. Diese Frage kann aber letztlich offengelassen werden, zumal die Beschwerdeführerin – wie bereits gesagt – die von ihr geltend gemachten Kosten ohnehin weder substantiiert dargelegt noch bewiesen hat, dass es sich dabei überhaupt um Anlagekosten handelt. Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. 4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten vollumfänglich zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 72 Abs. 2 VRG). Die Staatsgebühr wird im Rahmen von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 2'000.-- festgelegt. Die obsiegende Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf Ausrichtung einer aussergerichtlichen Entschädigung, zumal sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG). III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 4

Nachdem die Steuerverwaltung mit Schreiben vom 22. September 2022 die von C._____ geltend gemachten zusätzlichen Anlagekosten teilweise anerkannte und sie sich am 24. September 2022 nochmals zur Sache

- 3 - gehäussert hatte, erliess die Steuerverwaltung am 7. Oktober 2022 den Einspracheentscheid, womit die Einsprache teilweise gutgeheissen wurde.

E. 5

Dagegen erhob C._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 28. Oktober 2022 (Posteingangsstempel) Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag um Aufhebung des Einspracheentscheids und vollumfänglicher Anrechnung des von ihr bezahlten Rechnungsbetrages in der Höhe von EUR 5'523.81 (rund CHF 5'800.--) als wertvermehrende Investition. Begründend wird im Wesentlichen geltend gemacht, dass durch die von der I._____GmbH erbrachten "verkaufsfördernden Massnahmen" ein um mindestens CHF 40'000.-- höherer Verkaufspreis erzielt werden können.

E. 6

Mit Vernehmlassung vom 4. November 2022 beantragte die Steuerverwaltung (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Die geltend

gemachten Anlagekosten von CHF 5'800.-- könnten aus mehreren Gründen nicht anerkannt werden. Einerseits lauteten diese Kosten auf eine Firma, welche dem Ehemann der Beschwerdeführerin gehöre. Diese Firma sei vom Konkursamt zu keinem Zeitpunkt mit irgendwelchen verkaufsfördernden Massnahmen beauftragt worden. Andererseits habe das Konkursamt die von der I._____ GmbH angeblich erbrachten Leistungen auch nicht genehmigt. Ferner sei zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin die genannte Firma ohne das Einverständnis der Schwester beauftragt habe. Überdies habe die Beschwerdeführerin nur die eine Hälfte des Grundstücks verkauft. Gleichzeitig möchte sie aber den gesamten Betrag von CHF 5'800.-- am eigenen Verwertungsergebnis abgezogen wissen, was nicht angehe. Auf die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

- 4 - II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet der Einspracheentscheid vom 7. Oktober 2022 betreffend kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer, mit welchem die Beschwerdegegnerin die Einsprache der Beschwerdeführerin vom 3. August 2022 teilweise gutgeheissen hat. Solche Entscheide können gemäss Art. 139 Abs. 1 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000) mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ergibt sich aus Art. 49 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), wonach das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Dienststellen der kantonalen Verwaltung und von unselbständigen Anstalten des kantonalen Rechts beurteilt, soweit das kantonale Recht den direkten Weiterzug vorsieht, was hier – wie gesehen (vgl. Art. 139 Abs. 1 StG) – der Fall ist. Demzufolge fällt die Beurteilung der vorliegenden Streitsache in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des angefochtenen Einspracheentscheids berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung auf (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. Gemäss Art. 43 Abs. 3 VRG entscheidet das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn der Streitwert CHF 5'000.-- nicht übersteigt oder ein Rechtsmittel offensichtlich unzulässig oder offensichtlich begründet oder unbegründet ist. Die steuerpflichtige Person – hier die Beschwerdeführerin – hat die von ihr geltend gemachten Kosten weder substantiiert dargelegt noch hat sie bewiesen, dass es sich dabei überhaupt um Anlagekosten handelt. Damit ist sie der ihr obliegen-

- 5 - den Beweislast nicht nachgekommen. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Beschwerde vom 23. Oktober 2022 als offensichtlich unbegründet, weshalb die Zuständigkeit des Einzelrichters gegeben ist.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.